

| | |
|-----------|---|
| 氏 名 | 中 岡 深 雪 |
| 学 位 の 種 類 | 博 士 (経 済 学) |
| 学 位 記 番 号 | 第 5070 号 |
| 学位授与年月日 | 平成 19 年 9 月 28 日 |
| 学位授与の要件 | 学位規則第 4 条第 1 項 |
| 学 位 論 文 名 | 中国における住宅制度改革の展開と住宅の市場化 —上海の住宅市場を事例に— |
| 論文審査委員 | 主 査 教 授 佐々木 信 彰 副 査 教 授 田 畑 理 一 副 査 教 授 脇 村 孝 平 |

論 文 内 容 の 要 旨

本論文は以下の各章から構成されている。

序章

I 部 住宅政策の展開—時代、制度の変遷に伴い

第 1 章 改革開放以前の住宅政策

第 2 章 住宅制度改革—住宅供給体制の整備

第 3 章 住宅制度改革の転換点—供給重視から需要重視へのシフト

II 部 上海の住宅市場—政策の展開を受けて

第 4 章 中国住宅市場の様相

第 5 章 上海における住宅建設と住宅制度改革

第 6 章 上海の住宅市場動向と住宅政策

終章

各章の内容の概略は以下のとおりである。

本論文は二部構成になっており、一部では中国の住宅制度改革の実施状況の歴史的転換を考察したものである。二部では中国における住宅市場の実際の形成状況、住宅問題を上海のケースを事例研究したものである。

第 1 章では計画経済時代の住宅供給制度を考察している。この時期の住宅は「単位住宅」といわれるもので、所属する機関＝単位から低料金で住宅を貸与されるものであった。この時期の住宅の量的不足、質の低水準、分配の不平等、住宅投資の不安定性などの住宅問題を主として中国文献により纏めている。

第 2 章では改革開放政策実施以降の住宅供給制度改革を考察している。既存の公有住宅の販売、家賃改革、商品住宅の販売、旧公有住宅の転売などの住宅制度改革の実施状況を纏めている。

第 3 章では政府、単位による住宅の実物分配の停止、住宅公積金制度の実施、銀行による住宅ローンの導入など住宅制度改革の新段階を纏めている。

第 4 章では中国における住宅市場の概観を示したものである。住宅の商品化が進展するのは東部沿海の大都市であること、なかでも上海や深圳では住宅の商品化、住宅価格の高騰が際立っていること、地域によって住宅市場の状況が異なることを纏めている。

第 5 章では上海の住宅市場形成の分析である。上海の住宅建設の歴史、住宅制度改革の実施状況、住宅供給主体の変化、中古住宅市場の形成など上海の住宅の市場化を考察している。

第 6 章では上海の現在における住宅市場の全体的状況を纏めた上で、上海住宅市場の実際の(1)多様な住宅形態、(2)立地による価格差を考察し、最後に住宅投機行為に対する政府の対応、上海の住宅問題を考察している。

終章は論文全体の結論と今後の課題を示したものである。

論文審査の結果の要旨

本論文は現代中国の住宅問題を計画経済時代から今日の市場経済時代への時代的転換の中で総合的に考察した点が評価できる。中国の住宅問題に対する研究は日本では新家増美の研究以外ほとんどなされていない状況である。また新家の研究は住居環境を主テーマにした研究であり、中岡の研究は中国住宅問題に対する社会科学的研究である。

中国の住宅問題を全体的に考察した上で、ケーススタディーとして上海の住宅問題を詳細に事例研究した点が高く評価できる。上海ではすでに住宅の価格メカニズムが機能しており、都心を中心とするほぼ同心円状の価格等高線が形成されていることを分析している。

中岡の研究手法は中国の文献研究が中心であり、関係文献、統計資料、データなどを丹念に収集し、これらを利用しながら考察を加えている。また欧米の研究にも目配りしている。さらに上海を主とする中国現地での関係研究者、関係機関、不動産業者などからの聞き取り調査を行っている点も、単なる文献研究を越えた研究として評価できる。

上海の住宅価格を分析した第6章では、1960年代の日本の都市地価形成メカニズムの解明を試みた新沢・華山論文に触発され、同論文で提起された理論が上海の現実にどこまで妥当するかを分析しており、その結果、上海においても立地が住宅の価格形成に価値を有すること、地価メカニズムの形成、さらに都市空間の再編が起こっていることを初歩的ではあるが示しえた点が評価できる。